

21 → Например, в подмосковном коттеджном поселке Agalarov Estate открыты три ресторана, один из которых с подогреваемым бассейном. Также работает фитнес-центр, абонемент которого входит в стоимость обслуживания для жителей поселка, есть поле для гольфа на 18 лунок, а также отдельное здание для водителей и общежитие для обслуживающего персонала», — перечисляет господин Серажетдинов. Он также отмечает, что крупные поселки сейчас активно стараются осваивать и образовательное направление: на стадии проектирования предусматривают строительство частных детских садов и школ. «К неактуальным инфраструктурным объектам я бы отнес ветеринарные клиники, спа-салоны. Вложения в них окупаются с трудом, а стоимость услуг, как правило, оказывается крайне высокой. Такие объекты целесообразно открывать в более проходимых местах», — указывает эксперт.

ПАНДЕМИЯ ПОДТОЛКНУЛА Руслан Гайсин, председатель совета директоров ХК «Сити 78», считает, что обязательным элементом инфраструктуры элитных поселков стали парки, скверы, экотропы и другие виды прогулочных и общественных

зон. До 2020 года такие благоустроенные общественные пространства встречались довольно редко, теперь же они стали неотъемлемой частью элитных загородных проектов. «В нашем поселке „Резиденция у озера“ на набережной Курголовского озера есть променады с деревянным настилом и беседками для уединения, а также прогулочные дорожки вдоль всего поселка, где есть скамейки для отдыха и клумбы с цветами», — рассказал господин Гайсин. Еще одна тенденция последних лет — спрос на социальную инфраструктуру. В пандемию многие петербуржцы переселялись за город всей семьей и выбирали коттеджные поселки рядом с образовательными учреждениями для детей. «Однако мест на всех желающих не хватает, поэтому в коттеджных поселках есть необходимость в строительстве новых школ и садилов. Например, мы планируем открыть в поселке детский сад. Я лично посетил большинство поселков в Ленобласти, и мое внимание всегда привлекали качественно выполненные зоны для активного отдыха и досуга: гольф-поля, фитнес-клубы, видовые рестораны, теннисные и волейбольные площадки, причалы для яхт. Мы убеждены, что состоятельные клиенты хотят видеть в загородных проектах раз-

нообразную инфраструктуру для досуга. Поэтому у нас в „Резиденции у озера“ есть три пляжа — песчаный, травяной и для отдыха с питомцами, есть также вертолетная площадка и велодорожки, которые зимой превращаются в лыжную, поля для игры в гольф и бочче», — перечисляет господин Гайсин. Кроме того, он сообщил, что строит в поселке летний ресторан на берегу Курголовского озера, где будут детский и взрослый бассейны с подогревом. «Безусловно, вся эта инфраструктура требует ухода. В нашем поселке ее эксплуатацией занимается управляющая компания. Ежемесячно на обслуживание общественных пространств уходит несколько миллионов рублей. Участки в поселках с подобной инфраструктурой продаются в разы дороже, но дольше. Чтобы оценить уникальность предложения девелопера, сравнить разные проекты на загородном рынке и, наконец, определиться с выбором, покупателю требуется от трех месяцев до года», — говорит он.

Эксперты признают, что наличие инфраструктуры может серьезно повлиять на продажи в поселках. «Однако влияние инфраструктуры на стоимость начинается только после старта реального строительства. К сожалению, в ряде проектов

застройщики реализовали лишь меньшую часть от того, что обещали, поэтому покупатели стали более осторожными», — отмечает господин Трейвас.

Обычно стоимость содержания поселка включена в эксплуатационные платежи. Господин Трейвас рассказывает: «Например, в проекте Millenium Park, где есть водный канал, спортивные площадки, спа-комплексы и прочие объекты инфраструктуры, она достигает в среднем 40 тыс. рублей с одного участка. В эту сумму входит также обслуживание дорог и коммуникаций. В Agalarov Estate стоимость содержания составляет 45–50 тыс. рублей с участка».

Очевидно, что чем больше инфраструктуры, тем выше плата за ежемесячное обслуживание. «Поэтому если застройщик пересматривает ее состав, особого сопротивления со стороны жителей не возникает. Для девелопера это важный момент, потому что при высоких коммунальных платежах он рискует потерять клиента», — подчеркивает госпожа Белукова.

Господин Серажетдинов говорит, что в поселках премиум-сегмента ежемесячные взносы колеблются в диапазоне 25–50 тыс. рублей ежемесячно при площади участка от 25 соток. ■

ДЕРЕВО ОТСТУПАЕТ ПЕРЕД КАМНЕМ

НА РЫНКЕ КОТТЕДЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРЕМИАЛЬНОГО КЛАССА ПОСТЕПЕННО РАСТЕТ ДОЛЯ БЕТОННОГО И КИРПИЧНОГО ТИПОВ ДОМОСТРОЕНИЯ. МАКСИМ СУХАРНИКОВ

Татьяна Любимова, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, говорит, что сейчас все больше заметна тенденция строительства каркасных домов двух типов. «Первый — каменный: наблюдается уход от бруса. Интерес наблюдается к постройке качественных одноэтажных строений с большими панорамными окнами швейцарского, германского или бельгийского производства. В основном это дома без несущих стен, построенные из кирпича. При выборе дома собственники обращают пристальное внимание на фасады и окна. Второй тип — каркасный фахверк с панорамным остеклением».

Генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент» Людмила Коган комментирует: «Если за основу брать материалы, из которых возводятся несущие конструкции, то можно выделить три основных направления. Это технологии, использующие, во-первых, дерево (брус, клееный брус), во-вторых, бетонные конструкции, а в-третьих, кирпич. На мой взгляд, в настоящее время лидирует все-таки применение бетонных конструкций. Многие, выбирая бетонные конструкции, предпочитают прочность, функциональность и экономичность. Сейчас могут изготавливаться довольно элегантные и любых форм бетонные конструкции, что позволяет осуществлять самые оригинальные архитектурные замыслы, придавая дому уникальный облик, вплоть до образа „замка“. Применяя бетон, всегда легче воплощать задумки, касающиеся и объемно-пространственных, и декоративных решений. Причем сегодня все более популярными становятся оригинальные архитектурные



В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ПРОСЛЕЖИВАЕТСЯ ТЕНДЕНЦИЯ, В КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЮТСЯ ВСЕ БОЛЬШИЕ ПЛОЩАДИ ОСТЕКЛЕНИЯ, ЧТО ПОЗВОЛЯЕТ МАКСИМАЛЬНО НАПОЛНЯТЬ ДОМА ЕСТЕСТВЕННЫМ СВЕТОМ

формы — в стилистике кубизма, минимализма, модерна. Плюс технологий с использованием бетонных конструкций является и то, что они позволяют задействовать любые отделочные материалы, которые будут соответствовать статусу элитного жилья».

Госпожа Коган также считает, что в последнее время прослеживается тенденция, в которой предусматриваются все большие площади остекления, большие панорамные окна, что позволяет максимально наполнять дома естественным светом.

«Применению в большом объеме стекла способствуют и постоянно улучшающиеся технические характеристики: толстое стекло в многокамерных стеклопакетах сегодня обеспечивает высокий уровень энергосбережения», — говорит она.

«В последние годы и у нас, в России, в том числе в Ленинградской области, стали появляться дома в стиле фахверк. Исторически традиция создания таких домов уходит в средние века, архитектура домов-фахверков была распространена для городов и деревень в странах Цен-

тральной и Северной Европы, особенно в Голландии. В современной трактовке каркас из деревянного бруса, то есть несущие конструкции дома, заполняется очень большим объемом стекла — и дом получается, по сути, прозрачным. Конечно, это весьма специфический стиль, непривычный для большинства покупателей загородного элитного жилья, неготовых настолько открывать себя окружающему пространству. Тем не менее появление таких домов тоже свидетельствует о тренде на увеличение площадей остекления и возрастающей моде на использование стекла», — добавляет госпожа Коган.

Юрий Королев, руководитель проекта КП Emerald Village, при этом замечает: «Клееный брус имеет массу выгод: он быстрее строится по сравнению с каменным домом, а главное, дом из клееного бруса можно построить на 20% дешевле, чем каменный дом с отделкой „под ключ“».

Гендиректор компании «МК-Элит» Петр Войчинский рассуждает: «Девелоперы и эксперты, работающие на загородном рынке, отмечают „стремление к капитальности“: плавно растет доля домов из кирпича, бруса, газобетона. На загородном рынке в дорогом сегменте приличную долю занимала Honka, сейчас с поставками домокомплектов будет сложнее». Он полагает, что распределение предпочтений по конструктиву будет зависеть от продолжительности санкций и восстановления поставок. «Проще всего импортозаместить деревянные конструкции, но будет ли при этом выдерживаться тот же уровень качества, что и у финнов, судить трудно», — указывает господин Войчинский. ■